

1

CÂMARA

A. GOMES

CÁLCULO DAS RENDAS DE HABITAÇÃO SOCIAL

É aplicável aos fogos de habitação social das quais o Município é senhorio, o regime do arrendamento apoiado estabelecido na Lei nº 81/2014, de 19 de Dezembro.

Pelas deliberações de Câmara de 27.09.2011, de 06.11.2012 e de 04 de Novembro de 2014, foi decidido aplicar, em complemento às estipuladas na Lei geral em vigor à data (Lei 166/93, de 7 de Maio), as seguintes regras (medidas de "apoio no âmbito da habitação social") para efeito de cálculo do valor da renda:

- não são consideradas, para efeito do Rendimento Mensal Bruto, as prestações por encargos familiares, no caso Abono Pré-natal com ou sem majoração, Abono de Família para Crianças e Jovens com e sem majoração, as prestações complementares como o montante adicional ao Abono de Família para Crianças e Jovens, Bonificação por Deficiência para Crianças e Jovens, as Bolsas de Estudo, o Subsídio de Funeral, o Subsídio por Morte, o Complemento Solidário para Idosos, o Complemento por Dependência e as pensões atribuídas aos elementos do agregado familiar portadoras de deficiência comprovada;
- são dedutíveis as despesas de saúde (medicação e actos médicos) até ao limite máximo de 10% dos rendimentos ilíquidos anuais do agregado familiar;
- no cálculo do rendimento mensal corrigido do agregado familiar para efeitos de cálculo do valor da renda apoiada, é deduzido um décimo por cada elemento do agregado familiar com a idade igual ou superior a 65 anos;
- só serão considerados para efeito de cálculo do valor da renda, 50% dos rendimentos auferidos pelos filhos dos arrendatários que integram o respectivo agregado familiar;
- não serão considerados para efeito de cálculo do valor da renda, as pensões auferidas por membros do agregado familiar que estejam total e comprovadamente incapacitados por doença;

- só considerar para efeito de cálculo do valor da renda o rendimento de membros do agregado familiar que estejam desempregados, e que entretanto conseguem emprego, decorridos seis meses após a verificação desse facto;
- só considerar para efeito de cálculo do valor da renda o rendimento “novo” de um agregado familiar resultante do salário de um filho que ingressa no mercado de trabalho em 1º emprego, decorridos seis meses após a verificação desse facto;
- não considerar para efeito de cálculo do valor da renda, pensões auferidas por qualquer membro do agregado familiar que sejam penhoradas pela Segurança Social a 100%. Sendo que, neste caso o rendimento só será considerado para efeitos de cálculo de renda 6 meses após o momento do levantamento da respetiva penhora;

Tais regras foram objeto de aprovação na sua globalidade por deliberação de Câmara de 04.11.2014 e para vigorar para o ano de 2015, tendo sido deliberado pela Câmara Municipal, em 04.02.2016, a aplicação das mesmas regras para as rendas correspondentes ao ano de 2016.

A Lei nº 81/2014, de 19 de Dezembro, foi alterada pela Lei 32/2016, de 24 de Agosto, passando o seu artigo 3º a ter a seguinte redacção:

Artigo 3.º

Definições

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;*
- b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;*
- c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;*

d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I à presente lei, que dela faz parte integrante;

e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei n.º 53 - B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3 -B/2010, de 28 de abril;

f) 'Rendimento mensal líquido' (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido: i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa; ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.os 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa; g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida: i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente; ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente; iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo; iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente; v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental; vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao indexante dos apoios sociais. 2 - Para efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação

em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 23.º

Pelo que, os factores legalmente previstos para o cálculo da actualização de rendas passaram a ser os acima definidos.

Por outro lado, no artigo 5.º, da Lei 32/2014, de 24 de Agosto, estabelece-se o seguinte:

Artigo 5.º

Tratamento mais favorável

- 1 — Aos processos de actualização de renda em curso, ao abrigo de legislação anterior, aplica -se o princípio do tratamento mais favorável ao arrendatário, nos termos do qual da aplicação da presente lei não pode resultar um valor de renda superior ao que resultaria da aplicação da anterior redação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- 2 — No caso de contratos a que tenha sido aplicado o processo de fixação de renda constante da anterior redação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, os arrendatários podem solicitar a revisão de renda, mesmo que esteja a decorrer um processo de faseamento, sempre que da aplicação da presente lei decorra um valor de renda inferior.
- 3 — Cabe às entidades locadoras disponibilizar aos interessados e às organizações de moradores informação sobre a presente lei, bem como instrumentos que permitam simular o valor da renda a aplicar com base nos seus critérios.

Assim, e tendo por base o acima exposto cumpre aprovar as regras a aplicar à actualização de rendas, quanto às rendas para vigorar no ano de 2017.

Assim, **propõe-se** que a actualização anual das rendas para vigorar no ano de 2017, se processe nos termos legalmente previstos, **aplicando-se as**

regras/medidas de "apoio no âmbito da habitação social" acima enunciadas, para efeito de cálculo do respetivo valor, como vem sendo prática nos anos antecedentes.

Tendo em conta que se trata de rendas de habitação de cariz social, e por forma a criar condições a que o rendimento disponível das famílias se possa manter, propõe-se que apenas os aumentos do valor da renda que resultem do aumento do rendimento do respectivo agregado familiar sejam aplicados.

Mais se propõe que, ao valor final da renda a pagar por cada um dos inquilinos, após a atualização da mesma para o ano de 2017, seja abatido, a título de subsídio social, o montante correspondente a 10% do referido valor.

Propõe-se ainda que, a presente deliberação seja enviada à empresa municipal "Habitar S. João", para que proceda ao cálculo da atualização das rendas nos termos legais e em conformidade com as regras/medidas de "apoio no âmbito da habitação social" agora aprovadas.

S. João da Madeira, 02 de Dezembro de 2016

O Presidente da Câmara Municipal,

(Ricardo Oliveira Figueiredo)

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 07/12/2016

A Câmara deliberou: aprovar com o voto de
qualidade do Sr. Presidente.
votaram nesta proposta o Sr. Presidente e os senhores
vereadores Daniel Nantes e Paulo Cavaleiro.

A CÂMARA.